क्रम-संख्या–193(क–1)

रजिस्ट्रेशन नम्बर–एस०एस०पी० / एल०
डब्लू० / एन०पी०–91 / 2014–16
लाइसेन्स टू पोस्ट ऐट कन्सेशनल रेट

सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

असाधारण

विधायी परिशिष्ट

भाग–4, खण्ड (क)

(सामान्य परिनियम नियम)

लखनऊ, मंगलवार, 2 दिसम्बर, 2025

अग्रहायण 11, 1947 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश शासन

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3

संख्या आई / 1159077 / 2025-8–3099-406-2023

लखनऊ, 2 दिसम्बर, 2025

अधिसूचना

सा0प0नि0–69

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम, 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 1 सन् 1904) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या–11 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (2) के साथ पठित धारा 55 की उपधारा (2) के खण्ड (ग) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल, उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2024 में संशोधन किये जाने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थातः–

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) (प्रथम संशोधन) नियमावली, 2025

संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और लागू

1–(1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) (प्रथम संशोधन) नियमावली, 2025 कही जायेगी।

(2) यह सरकारी गजट में प्रकाशित किये जाने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।

(3) यह उत्तर प्रदेश राज्य में समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी।

नियम 2 का संशोधन

2–उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2024 (जिसे आगे ''उक्त नियमावली'' कहा गया है) में, नीचे स्तम्भ–1 में दिये गये विद्यमान नियम–2 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:–

स्तम्भ–1 **विद्यमान नियम**	स्तम्भ–2 **एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम**
2–(1) (क) ''अधिनियम'' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या–11, सन् 1973) से है;	2(1) (क) ''अधिनियम'' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या–11, सन् 1973) से है;
(ख)''आवेदक'' का तात्पर्य अधिनियम की धारा 14 में निर्दिष्ट अनुमति प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा 15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;	(ख)''आवेदक'' का तात्पर्य अधिनियम की धारा–14 में निर्दिष्ट अनुमति प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा 15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;
(ग) ''अनुमोदन'' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा दिये गये अनुमोदन से है;	(ग) ''अनुमोदन'' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा दिये गये अनुमोदन से है;
(घ) ''प्राधिकरण'' का तात्पर्य अधिनियम की धारा 4 के अधीन गठित विकास प्राधिकरण से है;	(घ) ''प्राधिकरण'' का तात्पर्य अधिनियम की धारा 4 के अधीन गठित विकास प्राधिकरण से है,
(ङ) ''भवन'' में कोई संरचना, निर्माण अथवा संरचना या निर्माण का भाग सम्मिलित है, जो आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों के लिये उपयोग किये जाने हेतु आशयित है चाहे वास्तविक प्रयोग में हो या न हो;	(ङ) ''भवन'' का तात्पर्य किसी भी सामग्री से सन्निर्मित संरचना, जो किसी भी प्रयोजन के लिए, चाहे वह मानव निवास के लिए उपयोग की जाती है या नहीं से है, और इसमें निम्नलिखित सम्मिलित हैं;– (एक) नींव, प्लिंथ, दीवारें, फर्श (फ्लोर), छत, चिमनी, प्लंबिंग और बिल्डिंग सेवाएं, स्थायी प्लेटफॉर्म आदि; (दो) बरामदे, बालकनी, कॉर्निस, प्रोजेक्शन्स आदि; (तीन) भवन के भाग या उनसे जुड़ी हुई कोई संरचना, (चार) किसी भी भूमि या स्थान, संकेतक और बाहरी प्रदर्शन संरचनाओं को घेरने (इन्क्लोज्ड करने) वाली या घेरने हेतु आशयित कोई दीवार आदि; (पाँच) द्रव रूप में रसायनों या रसायनों के भंडारण के लिए निर्मित या निश्चित किए गए टैंक एवं जल के भंडारण के लिए तथा जल, उत्प्रवाह, तरणताल (स्विमिंग पूल), जलाशय आदि; (छह) अस्थायी उद्देश्यों (तीन माह से कम के लिए) तथा औपचारिक अवसरों के लिए अस्थायी रूप से स्थापित तंबू (टेंट), शामियाना एवं तिरपाल आश्रय को छोड़कर, ''उपयोग समूह या अधिभोग'' के अधीन परिभाषित या ''डजाइन, ऊंचाई या अन्य विशेषताओं'' के आधार पर सभी प्रकार के भवनों को ''भवन'' माना जाएगा।
(च) भवन उपविधि का तात्पर्य अधिनियम की धारा–57 के अधीन बनायी गयी उपविधि से है,	(च) भवन उपविधि का तात्पर्य अधिनियम की धारा 57 के अधीन बनायी गयी उपविधि से है,

स्तम्भ–1 विद्यमान नियम	स्तम्भ–2 एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम
(छ) ''निर्माण संक्रिया'' में पुनर्निर्माण संक्रिया, भवन में संरचनात्मक परिवर्तन या भवन का परिवर्धन और अन्य संक्रिया सम्मिलित है जो सामान्यतया भवन के सन्निर्माण के संबंध में की जाती है;	(छ) ''निर्माण संक्रिया'' में पुनर्निर्माण संक्रिया, भवन में संरचनात्मक परिवर्तन या भवन का परिवर्धन और अन्य संक्रिया सम्मिलित है जो सामान्यतया भवन के सन्निर्माण के संबंध में की जाती है;
(ज) ''भवन परमिट'' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भवन योजना के अनुसार किसी विशेष स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भवन के सन्निर्माण या पुनर्निर्माण को प्रारंभ करने के लिये प्राधिकृत करने से हैं;	(ज) ''भवन परमिट'' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भवन योजना के अनुसार किसी विशेष स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भवन के सन्निर्माण या पुनर्निर्माण को प्रारंभ करने के लिये प्राधिकृत करने से हैं;
(झ) ''आच्छादित क्षेत्रफल'' का तात्पर्य किसी भवन के समस्त तलों पर कुल निर्मित क्षेत्रफल से हैं;	(झ) भवन सन्निर्माण के संदर्भ में ''निर्मित क्षेत्र (भवन)'' का तात्पर्य भवन सन्निर्माण के सन्दर्भ में किसी अचल संपत्ति या भवन के सभी तलों पर कुल आच्छादित क्षेत्र से है;
(ञ) ''विकास'' का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूप भेदों तथा संकेतों सहित किसी भूमि या उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन या अन्य संक्रिया करना या किसी भवन या भूमि में कोई तात्विक परिवर्तन करने से है और इसमें पुनः विकास भी सम्मिलित है;	(ञ) ''विकास'' का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूप भेदों तथा संकेतों सहित किसी भूनि या उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन या अन्य संक्रिया करना या किसी भवन या भूमि में कोई तात्विक परिवर्तन करने से है और इसमें पुनः विकास भी सम्मिलित है;
(ट) ''विकास क्षेत्र'' का तात्पर्य अधिनियम की धारा 3 के अधीन घोषित विकास क्षेत्र से है;	(ट) ''विकास क्षेत्र'' का तात्पर्य अधिनियम की धारा–3 के अधीन घोषित विकास क्षेत्र से है;
(ठ) ''विकास परमिट'' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अभिन्यास रेखांकन के अनुसार अनुमोदित किसी विशेष स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भूमि खण्ड को विकास या पुनः विकास को शुरू करने के लिए प्राधिकृत करने से है;	(ठ) ''विकास परमिट'' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अभिन्यास रेखांकन के अनुसार अनुमोदित किसी विशेष स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भूमि खण्ड को विकास या पुनः विकास को शुरू करने के लिये प्राधिकृत करने से है;
(ड) ''फर्शीय क्षेत्रफल'' का तात्पर्य भवन के किसी भी तल पर आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) से है;	(ड) ''फर्शीय क्षेत्रफल'' का तात्पर्य भवन के किसी भी तल पर आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) से है;
(ढ) ''फर्शीय क्षेत्रफल अनुपात'', (जिसे आगे ''एफ0ए0आर0'' कहा गया है), का तात्पर्य समस्त फर्शों पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) को भूखण्ड के क्षेत्रफल द्वारा विभाजित करने के पश्चात् प्राप्त भागफल से है;	(ढ) ''फर्शीय क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.)'' का तात्पर्य लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अधीन विशेष रूप से छूट प्राप्त क्षेत्रों को छोड़कर, सभी तलों के संयुक्त आच्छादित क्षेत्र (कुर्सी/प्लिन्थ क्षेत्र) को भूखंड के कुल क्षेत्रफल से विभाजित करके प्राप्त भागफल से है, अर्थात– फर्शीय क्षेत्रफल अनुपात (एफ0ए0आर0) = सभी तलों पर कुल आच्छादित क्षेत्र/भूखंड का क्षेत्रफल;
(ण) ''सरकार'' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश की सरकार से है;	(ण) ''सरकार'' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश की सरकार से है;
(त) ''समूह आवास'' का तात्पर्य ऐसे समूह या बहुमंजिले भवन से है जिसमें प्रत्येक फर्श पर एक या एक से अधिक स्वतंत्र आवासीय इकाईयां हों और जिनमें भूमि, खुले स्थान, आवागमन के रास्ते और साझा सुविधायें सहस्वामित्व में हों;	(त) ''समूह आवास'' में आवासीय भवनों या बहुमंजिला भवनों का समूह सम्मिलित है, जिसमें प्रत्येक तल पर एक या एक से अधिक स्वतंत्र आवासीय इकाइयां हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल एवं परिवहन मार्गों का साझाकरण और सह–स्वामित्व हो;
(थ) ''निरीक्षण फीस'' का तात्पर्य अधिनियम की धारा 25 की उपधारा (1) में विनिर्दिष्ट किसी या समस्त प्रयोजनों के लिये किसी भी व्यक्ति या निकाय पर उद्ग्रहीत किये जाने वाली फीस से है;	(थ) ''निरीक्षण फीस'' का तात्पर्य अधिनियम की धारा 25 की उपधारा (1) में विनिर्दिष्ट किसी या समस्त प्रयोजनों के लिये किसी भी व्यक्ति या निकाय पर उद्ग्रहीत किये जाने वाली फीस से है;

स्तम्भ–1 **विद्यमान नियम**	स्तम्भ–2 **एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम**
(द) ''अभिन्यास रेखांकन'' का तात्पर्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित उपविभाजन रेखांकन से है जिसमें विक्रय या अन्यथा प्रयोजन के लिये किसी भूमि या उसके किसी भाग का विभाजन एक से अधिक भूखण्ड या भूमि के खण्ड में प्रदर्शित किया गया हो;	(द) ''अभिन्यास रेखांकन/उपविभाजन रेखांकन'' का तात्पर्य किसी भूमि या उसके किसी भाग को विक्रय या अन्यथा हेतु एक से अधिक भूखंडों में उप–विभाजित करने से है, जिसमें सड़कों का विन्यास, भूखंडों की माप सेट–बैक लाइन के साथ एवं विकास की विधि (जैसे रो–हाउसिंग, सेमी–डीटैच्ड ग्रुप हाउसिंग) दर्शायी गई हो तथा सभी भूखंडों के आकार, उपयोग, क्षेत्रफल का विवरण दिया गया हो;
(ध) ''स्वामी'' के अन्तर्गत ऐसा व्यक्ति सम्मिलित है जिसका नाम संबंधित प्राधिकरण के अभिलेखों में भूमि या भवन या इसके भाग के स्वामी के रूप में अभिलिखित है;	(ध) ''स्वामी'' का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है, जिसका किसी भूमि या भवन पर विधिक अधिकार हो या जो किराया प्राप्त करता हो या परिसर किराए पर होने की दशा में किराया प्राप्त करने का हकदार है एवं इसमें निम्नलिखित भी सम्मिलित होंगेः (एक) कोई अभिकर्ता या व्यक्ति, जो स्वामी की ओर से किराया प्राप्त करता हो; (दो) कोई अभिकर्ता या व्यक्ति जो किराया प्राप्त करता हो या जिसे धार्मिक या धर्मार्थ प्रयोजन के लिए किसी भूमि या भवन का प्रबंधन सुपुर्द किया गया हो; (तीन) किसी सक्षम प्राधिकार युक्त न्यायालय द्वारा नियुक्त कोई रिसीवर या प्रबंधक, जिसे परिसर में स्वामी के अधिकारों का प्रयोग करने का प्रभार/प्राधिकार दिया गया हो;
(न) ''पुनः विकास'' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अभिन्यास रेखांकन के अनुसार पूर्व से विद्यमान उपयोगों को नवीन विकास या निर्माण द्वारा नव सज्जित करके या बदल करके किसी स्थल पर पुनर्वास या नवनिर्माण करने से हैं;	(न) ''पुनः विकास'' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अभिन्यास रेखांकन के अनुसार पूर्व से विद्यमान उपयोगों को नवीन विकास या निर्माण द्वारा नव सज्जित करके या बदल करके किसी स्थल पर पुनर्वास या नवनिर्माण करने से हैं;
(प) ''धारा'' का तात्पर्य अधिनियम की किसी धारा से है।	(प) ''धारा'' का तात्पर्य अधिनियम की किसी धारा से है।
2(2) इस नियमावली में अपरिभाषित किन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो उनके लिये अधिनियम में क्रमशः समनुदेशित हैं।	(2) इस नियमावली में अपरिभाषित परन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो उनके लिये अधिनियम में क्रमशः समनुदेशित हैं।

नियम 4 का संशोधन

3–उक्त नियमावली में नियम–4 में–

(क) नीचे स्तम्भ–एक में दिये गये उपनियम (1) के खण्ड (घ) के स्थान पर स्तम्भ–दो में दिया गया खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थातः–

स्तम्भ–1 **विद्यमान खण्ड**	स्तम्भ–2 **एतद्द्वारा प्रतिस्थापित खण्ड**
(1) (घ) विकास परमिट की विधिमान्यता अवधि के विस्तार के लिये फीस उपरोक्त खण्ड (क) में विनिर्दिष्ट फीस के 50 प्रतिशत के बराबर होगी। इसके अलावा नियम–3 के अनुसार शत प्रतिशत निरीक्षण फीस भी संदेय होगी।	(1) (घ) विकास परमिट की विधिमान्यता अवधि के विस्तार के लिये फीस उपरोक्त खण्ड (क) में विनिर्दिष्ट फीस के 50 प्रतिशत के बराबर होगी। इसके अलावा नियम–3 के अनुसार शत प्रतिशत निरीक्षण फीस भी संदेय होगी।

स्तम्भ–1 विद्यमान खण्ड	स्तम्भ–2 एतद्द्वारा प्रतिस्थापित खण्ड
	यदि आवेदन विधिमान्यता की अवसान के पश्चात किया जाता है तो पुनर्विधिमान्यकरण शेष विस्तार अवधि के लिये प्रदान किया जायेगा। पुनर्विधिमान्यकरण, प्राधिकरण की शर्तों और निबंधनों के अनुसार होगा और उस क्षेत्र के लिए लागू महायोजना/क्षेत्रीय योजना और भवन उपविधियों के अध्यधीन होगा, जहां सन्निर्माण प्रारम्भ नहीं हुआ है।

(ख) नीचे स्तम्भ एक में दिये गये उपनियम (2) के खण्ड (क) के स्थान पर स्तम्भ–दो में दिया गया खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थातः–

स्तम्भ–1 विद्यमान खण्ड	स्तम्भ–2 एतद्द्वारा प्रतिस्थापित खण्ड
(2) (क) भवन परमिट के मामले में कुल प्रस्तावित आच्छादित क्षेत्रफल के आधार पर भिन्न–भिन्न भूमि उपयोग के भवन रेखांकन के लिये फीस की गणना की जायेगी और इसकी दरें नीचे सारणी में दिये अनुसार होंगीः	(2) (क) भवन परमिट के मामले में कुल प्रस्तावित आच्छादित क्षेत्रफल के आधार पर भिन्न–भिन्न भूमि उपयोग के भवन रेखांकन के लिये फीस की गणना की जायेगी और इसकी दरें नीचे सारणी में दिये अनुसार होंगीः

भूमि उपयोग / क्रियाकलाप	भवन परमिट फीस (रुपये प्रति वर्ग मीटर)
(एक) वाणिज्यिक / शापिंग काम्प्लेक्स / शापिंग माल, सिनेमा / मल्टीप्लेक्स, मिश्रित उपयोग, कार्यालय उपयोग	30/–
(दो) समूह आवास	15/–
(तीन) भूखण्ड आवासीय और अन्य उपयोग	5/–

भूमि उपयोग / क्रियाकलाप	भवन परमिट फीस (रुपये प्रति वर्ग मीटर)
(एक) वाणिज्यिक / शापिंग काम्प्लेक्स / शापिंग माल, सिनेमा / मल्टीप्लेक्स, मिश्रित उपयोग, कार्यालय उपयोग	30/–
(दो) समूह आवास	15/–
(तीन) भूखण्ड आवासीय और अन्य उपयोग	5/–

100 वर्ग मीटर तक के आकार वाले भूखण्डों (आवासीय हेतु) और 30 वर्ग मीटर तक के आकार वाले भूखण्डों (वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु) के लिये भवन परमिट फीस 1 रूपये होगी।

(ग) नीचे स्तम्भ–एक में दिये गये उपनियम (2) के खण्ड (च) के स्थान पर स्तम्भ–दो में दिया गया खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात्:–

स्तम्भ–1 विद्यमान खण्ड	स्तम्भ–2 एतद्द्वारा प्रतिस्थापित खण्ड
(2) (च) भवन परमिट की विधिमान्यता अवधि के विस्तार के लिये फीस ऊपर खण्ड (क) में यथा विनिर्दिष्ट फीस के 50 प्रतिशत के बराबर होगी। इसके अलावा नियम–3 के अनुसार शत प्रतिशत निरीक्षण फीस भी संदेय होगी।	(2) (च) भवन परमिट की विधिमान्यता अवधि के विस्तार के लिये फीस ऊपर खण्ड (क) में यथा विनिर्दिष्ट फीस के 50 प्रतिशत के बराबर होगी। इसके अलावा नियम–3 के अनुसार शत प्रतिशत निरीक्षण फीस भी संदेय होगी। यदि आवेदन विधिमान्यता की अवसान के पश्चात किया जाता है तो पुनर्विधिमान्यकरण शेष विस्तार अवधि के लिये प्रदान किया जायेगा। पुनर्विधिमान्यकरण, प्राधिकरण की शर्तों और निबंधनों के अनुसार होगा और उस क्षेत्र के लिए लागू महायोजना/क्षेत्रीय योजना और भवन उपविधियों के अध्यधीन होगा, जहां सन्निर्माण प्रारम्भ नहीं हुआ है।

(घ) नीचे स्तम्भ एक में दिये गये उपनियम (3) के खण्ड (ख) के स्थान पर स्तम्भ–दो में दिया गया खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात्:–

स्तम्भ–1 **विद्यमान खण्ड**	स्तम्भ–2 **एतद्द्वारा प्रतिस्थापित खण्ड**
(3) (ख) भवन परमिट के मामले में निरीक्षण फीस की दर सभी प्रकार के भवन रेखांकन, चाहे एक मंजिला या बहुमंजिला हो, भवन के कुल फर्शीय क्षेत्रफल पर रुपये 20/– प्रतिवर्ग मीटर संदेय होगी।	(3) (ख) भवन परमिट के मामले में निरीक्षण फीस की दर सभी प्रकार के भवन रेखांकन, चाहे एक मंजिला या बहुमंजिला हो, भवन के कुल फर्शीय क्षेत्रफल पर रुपये 20/– प्रतिवर्ग मीटर संदेय होगी। 100 वर्ग मीटर तक आकार वाले आवासीय भूखण्डों तथा 30 वर्ग मीटर तक आकार वाले व्यवसायिक भूखण्डों हेतु निरीक्षण शुल्क देय नहीं होगा।

आज्ञा से,
पी0 गुरूप्रसाद,
प्रमुख सचिव।

IN pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification no. I/1159077–2025-8-3099-406-2023, dated December 2, 2025:

No. I/1159077–2025-8-3099-406-2023
Dated Lucknow, December 2, 2025

IN exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of Section 55 *read* with sub-section (2) of Section 15 of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973) *read* with Section 21 of the Uttar Pradesh General Clauses Act, 1904 (U.P. Act no. 1 of 1904) the Governor is pleased to make the following rules with a view to amend the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Permit Fee, Building Permit Fee and Inspection Fee) Rules, 2024, namely:–

THE UTTAR PRADESH URBAN PLANNING AND DEVELOPMENT (ASSESSMENT, LEVY AND COLLECTION OF DEVELOPMENT PERMIT FEE, BUILDING PERMIT FEE AND INSPECTION FEE) (FIRST AMENDMENT) RULES, 2025

Short title, commencement and application

1.(1) These rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Permit Fee, Building Permit Fee and Inspection Fee) (First Amendment) Rules, 2025.

(2) They shall come into force with effect from the date of their publication in the Official *Gazette.*

(3) They shall be applicable to all the development areas in the State of Uttar Pradesh.

Amendment of rule 2

2. In the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Impact Fee) Rules, 2024 (hereinafter referred to as the "said rules") *for* the existing rule 2 set out in Column-I below, the rule as set out in Column-II shall be *substituted,* namely:-

COLUMN-I	COLUMN-II
(Existing rule)	*(Rule as hereby substituted)*
2.(1)(a)"Act" means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973);	2.(1)(a)"Act" means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973);
(b) "Applicant" means any person or body making an application under Section 15 of the Act to obtain permission referred to in Section 14 of the Act;	(b)"Applicant" means any person or body making an application under Section 15 of the Act to obtain permission referred to in Section 14 of the Act;
(c)"Approval" means approved by the Authority;	(c)"Approval" means approved by the Authority;
(d)"Authority" means the development authority constituted under Section 4 of the Act;	(d) "Authority" means the development authority constituted under Section 4 of the Act.
(e)"Building" includes any structure or erection or part of a structure or erection which is intended to be used for residential, industrial, commercial or other purposes, whether in actual use or not;	(e) "Building" means a structure constructed with any materials whatsoever for any purpose, whether used for human habitation or not, and includes: (i) foundation, plinth, walls, floors, roofs, chimneys, plumbing and building services, fixed platforms *etc.;* (ii) verandahs, balconies, cornices, projections *etc.;* (iii) parts of a building or anything affixed thereto; (iv) any wall enclosing or intended to enclose any land or space, sign and outdoor display structures; *etc.;* (v) tanks constructed or fixed for storage of chemicals or chemicals in liquid form and for storage of water, effluent, swimming pool, ponds *etc.;* (vi) all types of buildings as defined under the 'use group or occupancy' or based on 'design, height or other features', except tents, shamianas and tarpaulin shelters erected temporarily for temporary purposes (for less than three months) and ceremonial occasions, shall be considered to be "buildings";
(f)"Building Bye-laws" means the bye-laws made under Section 57 of the Act;	(f) "Building Bye-laws" means the bye-laws made under Section 57 of the Act;
(g)"Building operations" includes rebuilding, structural alterations of, or additions to, building operations normally undertaken in connection with the construction of buildings;	(g) "Building operations" includes rebuilding, structural alterations of, or additions to, building operations normally undertaken in connection with the construction of buildings;
(h)"Building Permit" means authorization to proceed with construction or reconstruction of a specific building at a particular site in accordance with the building plan approved by the Authority;	(h) "Building Permit" means authorization to proceed with construction or reconstruction of a specific building at a particular site in accordance with the building plan approved by the Authority;

COLUMN-I *(Existing rule)*	COLUMN-II *(Rule as hereby substituted)*
(i)"Covered Area" means the total built-up area on all the floors of a building;	(i) "Built-up area (Building)" in the context of building construction refers to the total covered area on all floors of an immovable property or building;
(j)"Development" with its grammatical variations and connotations, means the carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land, or the making of any material change in any building or land, and includes re-development;	(j) "Development" with its grammatical variations and connotations, means the carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land, or the making of any material change in any building or land, and includes re-development;
(k)"Development Area" means the area declared as development area under Section 3 of the Act;	(k) "Development Area" means the area declared as development area under Section 3 of the Act;
(l)"Development permit" means authorization to proceed with development or re-development of a specific parcel of land at a particular site in accordance with the layout plan approved by the Authority;	(1) "Development permit" means authorization to proceed with development or re-development of a specific parcel of land at a particular site in accordance with the layout plan approved by the Authority;
(m) "Floor Area" means covered area (plinth area) on any floor of a building;	(m) "Floor Area" means covered area (plinth area) on any floor of a building;
(n)"Floor Area Ratio" (hereinafter referred to as "FAR") means the quotient obtained by dividing the total covered area (plinth area) on all floors by the area of the plot;	(n) "Floor Area Ratio (FAR)" means the quotient obtained by dividing the combined covered area (plinth area) of all floors, excepting areas specifically exempted under applicable building construction and development bye-laws, by the total area of the plot, *viz.*:- Floor Area Ratio (FAR) = Total covered area on all floors/ Plot Area;
(o) "Government" means Government of Uttar Pradesh;	(o) "Government" means Government of Uttar Pradesh;
(p) "Group Housing" means group or multi-storied buildings having one or more independent dwelling units on each floor where land, open spaces, circulation area and common facilities are jointly owned;	(p) "Group Housing" include group of residential buildings or multi-storey buildings having one or more independent residential units on each floor and in which there is sharing and co-ownership of land and services, open space and transportation routes;
(q) "Inspection Fee" means the fee levied upon a person or body for any or all of the purposes specified in sub-section (1) of Section 25 of the Act;	(q) "Inspection Fee" means the fee levied upon a person or body for any or all of the purposes specified in sub-section (1) of Section 25 of the Act;
(r) "Layout plan" means a sub-division plan approved by the competent authority showing division of any land or portion thereof into more than one plot or parcel for the purpose of sale or otherwise;	(r) "Lay-out plan/sub-division plan" means sub-dividing of any land or part thereof into more than one plot for sale or otherwise, in which the configuration of roads, measurement of plots along with set-back lines and method of development *(e.g.* row-housing, semi-detached detached group housing) should be shown and details of size, use, area of all the plots should be given;

COLUMN-I *(Existing rule)*	COLUMN-II *(Rule as hereby substituted)*
(s) "Owner" includes any person whose name is recorded as owner of the land or building or part thereof in the records of the concerned Authority;	(s) "Owner" means a person who has legal rights over any land or building or receives rent or is entitled to receive rent in case the premises are on rent and will also include the following:– (i) Any agent or person who receives rent on behalf of the owner; (ii) Any agent or person who receives rent or is entrusted with the management of any land or building for religious or charitable purposes; (iii) Any receiver or manager appointed by a court of competent authority who has been given the charge/authority of exercising the rights of the owner in the premises;
(t)"Re-development" means rehabilitation or new construction on a site by renovating or replacing pre-existing uses with new development or construction in accordance with a layout plan approved by the Authority;	(t)"Re-development" means rehabilitation or new construction on a site by renovating or replacing pre-existing uses with new development or construction in accordance with a layout plan approved by the Authority;
(u)"Section" means a Section of the Act.	(u) "Section" means a section of the Act.
2.(2) Words and expressions, not defined in these rules but defined in the Act, shall have the meanings respectively assigned to them in the Act.	2.(2) Words and expressions, not defined in these rules but defined in the Act, shall have the meanings respectively assigned to them in the Act.

3. In the said rules in rule 4,

Amendment of rule 4

(a) *for* clause (d) of sub-rule (1) set out in Column-I below, the clause as set out in Column-II shall be *substituted,* namely:-

COLUMN-I *(Existing Clause)*	COLUMN-II *(Clause as hereby substituted)*
(1) (d) For extension of validity period of the development permit, the fee shall be equal to 50 percent of the fee specified in clause (a) above. Besides, cent percent inspection fee shall also be payable as per rule 3.	(1) (d) For extension of validity period of the development permit, the fee shall be equal to 50 percent of the fee specified in clause (a) above. Besides, cent percent inspection fee shall also be payable as per rule 3. In case application is made after the expiry of validity, revalidation shall be given for the remainder of the extension period. Revalidation shall be as per terms and conditions of the Authority and subject to the Master Plan/Zonal Plan and building Bye-laws, as in force, for the area where construction has not started.

(b) *for* clause (a) of sub-rule (2) set out in Column-I below, the clause as set out in Column-II shall be *substituted,* namely:-

COLUMN-I

(Existing Clause)

(2) (a) In case of building permit, the fee for building plans of different land uses shall be calculated on the basis of total proposed covered area and the rates thereof shall be as given in the table below :-

Land use/Activity	Building Permit Fee (Rupees per square meter)
(i) Commercial/ Shopping Complex/Shopping Mall, Cinema/Multiplex, Mixed use, Office use	30/-
(ii) Group Housing	15/-
(iii) Plotted residential and other uses	5/-

COLUMN-II

(Clause as hereby substituted)

(2) (a) In case of building permit, the fee for building plans of different land uses shall be calculated on the basis of total proposed covered area and the rates thereof shall be as given in the table below :-

Land use/Activity	Building Permit Fee (Rupees per square meter)
(i) Commercial/ Shopping Complex/Shopping Mall, Cinema/Multiplex, Mixed use, Office use	30/-
(ii) Group Housing	15/-
(iii) Plotted residential and other uses	5/-

For plots of size upto 100 sqm for residential and plots of size upto 30 sqm for commercial purpose, the Building Permit fee shall be Rs 1/-.

(c) *for* clause (f) of sub-rule (2) set out in Column-I below, the clause as set out in Column-II shall be *substituted,* namely:-

COLUMN-I

(Existing Clause)

(2)(f) For extension of validity period of the building permit, the fee shall be equal to 50 percent of the fee as specified under clause (a) above. Besides, cent percent inspection fee shall also be payable as per rule 3.

COLUMN-II

(Clause as hereby substituted)

(2)(f) For extension of validity period of the building permit, the fee shall be equal to 50 percent of the fee as specified under clause (a) above. Besides, cent percent inspection fee shall also be payable as per rule 3.

In case application is made after the expiry of validity, revalidation shall be given for the remainder of the extension period. Revalidation shall be as per terms and conditions of the Authority and subject to the Master Plan/Zonal Plan and building Bye-laws, as in force, for the area where construction has not started.

(d) *for* clause (b) of sub-rule (3) set out in Column-I below, the clause as set out in Column-II shall be *substituted,* namely:-

COLUMN-I

(Existing Clause)

(3)(b) In case of building permit, the rate of inspection fee shall be Rs. 20/- per square meter payable on the total floor area of the building for all types of building plans whether single storey or multi-storied.

COLUMN-II

(Clause as hereby substituted)

(3)(b) In case of building permit, the rate of inspection fee shall be Rs. 20/- per square meter payable on the total floor area of the building for all types of building plans whether single storey or multi-storied. For plots of size upto 100 sqm for residential and plots of size upto 30 sqm for commercial, Inspection Fee shall not be applicable.

By order,

P. GURUPRASAD,

Pramukh Sachiv.

पी0एस0यू0पी0–ए0पी0 269 राजपत्र–2025–(788)–599 प्रतियां (डी0टी0पी0/ऑफसेट)।

पी0एस0यू0पी0–ए0पी0 8 सा0 आवास एवं शहरी नियो0–2025–(789)–100+1245=1345 प्रति (डी0टी0पी0/ऑफसेट)।